

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DI MILIKI LEBIH DARI SATU ORANG  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

**NASKAH PUBLIKASI**

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



**Disusun Oleh :**

**NURDIANA NOVITA SARI**  
**C.100.120.143**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2016**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DI MILIKI LEBIH DARI SATU ORANG  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

Yang ditulis oleh:

**Nurdiana Novita Sari**

**C100120143**

Telah diperiksa dan disetujui oleh:

Pembimbing



**(Nuswardhani, S.H., S.U.)**

## HALAMAN PENGESAHAN

### PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DI MILIKI LEBIH DARI SATU ORANG (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

Yang ditulis oleh:

Nurdiana Novita Sari

C100120143

Telah diperiksa di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada tanggal 22 Juni 2016

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Ketua : Nuswardhani, S.H., S.U.

Sekretaris : Darsono, S.H., M.Hum

Anggota : Shallman Alfarizy, S.E., S.H., M.Kn.

(.....)  
(.....)  
(.....)

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 16 Juni 2016

Yang menyatakan,



Nurdiana Novita Sari  
C.100120143

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DI MILIKI LEBIH DARI SATU ORANG  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

NURDIANA NOVITA SARI

C.100.120.143

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

[nurdianans26@gmail.com](mailto:nurdianans26@gmail.com)

**ABSTRAK**

Terjadi suatu perkara jual beli tanah yang dilakukan lebih dari satu orang di mana penggugat akan melakukan pemecahan sertifikat tanah tetapi tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat tanahnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang dan proses jual beli hak atas tanah, untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan dalam menentukan putusan pada perkara jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang. Metode penelitian menggunakan metode pendekatan normatif yang bersifat deskriptif. Menggunakan jenis data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui studi kepustakaan, dokumentasi, daftar pertanyaan dan wawancara. Dengan menggunakan analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status kepemilikan hak atas tanah adalah kepunyaan penggugat dan tergugat, proses jual beli tanah dilakukan oleh penggugat dan tergugat, pertimbangan hakim terlihat pada proses pembuktian di persidangan, dalam persidangan penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, tergugat dihukum untuk menyerahkan sertifikat tanah agar kemudian dapat dijual dan hasil penjualan dibagi dua.

***Kata kunci: Jual Beli Hak Atas Tanah, Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri***

**ABSTRACT**

Happened a matter of buying and selling land that is performed more than one person where the plaintiff will do the breaking of land certificates but the defendant does not want to cede their land certificates. This research aims to know the status of ownership rights over the land owned by more than one person and the process of buying and selling rights to the land, to find out the judge's reasoning in determining proof and deciding the verdict on the matter of buying and selling land rights which owned by more than one person. This research method's used normative approaches which are descriptive. And the data used primary data and secondary data. The data collection techniques are used through the study of librarianship, documentation, a list of questions and interviews. The writer used qualitative data analysis. The results showed that the ownership status of land rights is belonging to the plaintiff and defendants, the process of buying and selling by the plaintiff and defendants, he was the judge looks at the process of proof in proceedings in the trial, the plaintiff can prove the evidence for the lawsuit, then a lawsuit plaintiff granted for entirely, defendants sentenced to submit certificate of land so that it can then be sold and the proceeds divided.

**Keywords: Buy sell land rights, Projected in State Court Lawsuit**

## PENDAHULUAN

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi.<sup>1</sup> Tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai tumpuan kesejahteraan kehidupan manusia itu sendiri. Hak milik atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lainnya, yang dapat dimiliki oleh warga Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengingat fungsi sosial terhadap hak atas tanah, termasuk terhadap hak milik atas tanah.<sup>2</sup> Menurut ketentuan Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa: “(1) *Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi social, (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*”

Hukum agraria Indonesia menganut asas kebangsaan, maka hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja dan badan hukum negara Indonesia yang telah ditetapkan khusus oleh pemerintah.<sup>3</sup> Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “*Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*”

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Surabaya: Kencana, hal.9.

<sup>2</sup> Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal.37.

<sup>3</sup> *Ibid.*

Dalam melakukan proses transaksi jual beli hak milik atas tanah hendaknya dilakukan dihadapan Notaris, agar para pihak mendapatkan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum. Berhubungan dengan jual beli tanah sering kali menimbulkan potensi sengketa. Dalam kenyataan yang terjadi di masyarakat, sering sekali terjadi atau timbul permasalahan dan perselisihan menyangkut proses jual beli tanah yang dimiliki oleh lebih dari satu orang. Permasalahan tersebut muncul karena terdapat salah satu pihak yang dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum atau beritikad tidak baik melakukan pelanggaran terhadap prosedur jual beli hak atas tanah. Misalnya suatu tanah bersama yang di mana sertifikat hak miliknya dimiliki dua orang, ketika akan melakukan pemecahan sertifikat hak milik atas tanah salah satu pihak tidak mau melakukan pemecahan sertifikat tanah. Dengan demikian maka sekarang banyak permasalahan sengketa jual beli hak atas tanah khususnya dalam perkara jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang.

Adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini meliputi: *Pertama*, bagaimana status kepemilikan hak atas tanah tersebut yang dimiliki lebih dari satu orang dan bagaimana proses jual beli hak atas tanah. *Kedua*, bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian pada perkara jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang. *Ketiga*, bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perkara jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang yang telah terbukti.

Untuk melihat lebih jauh bagaimana proses penyelesaian perkara jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang khususnya di Pengadilan

Negeri Surakarta, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui status kepemilikan hak atas tanah tersebut yang dimiliki lebih dari satu orang dan proses jual beli hak atas tanah, untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perkara jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang.

Manfaat penelitian ini meliputi: *Pertama*, bagi Penulis yaitu untuk menambah wawasan dalam memperluas pemahaman akan arti pentingnya ilmu hukum dalam teori dan praktek, khususnya dalam hukum acara perdata. *Kedua*, bagi Masyarakat yaitu dari hasil skripsi ini, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh pihak-pihak terutama menyangkut penyelesaian perkara perdata, khususnya jual beli hak atas tanah yang di miliki lebih dari satu orang. *Ketiga*, bagi Ilmu Pengetahuan yaitu dengan penulisan skripsi ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum acara perdata mengenai jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang.

Metode penelitian menggunakan metode pendekatan normatif dengan jenis penelitian deskriptif. Sumber data meliputi data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui studi kepustakaan, dokumentasi, daftar pertanyaan dan wawancara. Metode analisis data menggunakan analisis kualitatif yaitu metode dan teknik pengumpulan datanya



dengan cara menganalisis data sekunder dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Lebih Dari Satu Orang Dan Proses Jual Beli Hak Atas Tanah**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan bahwa: *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membutnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

Suatu perjanjian itu mengikat terhadap para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Status kepemilikan hak atas tanah itu tergantung pada bagaimana keadaan waktu perjanjian itu dibuat. Apabila pada saat awal melakukan perjanjian jual beli tanah dimana pembelinya adalah dua orang maka hak milik atas tanahnya juga dimiliki oleh dua orang.<sup>4</sup>

Status kepemilikan hak atas tanah itu tergantung pada perjanjian awalnya seperti apa. Dalam perkara ini perjanjian jual beli hak atas tanah pada awalnya dilakukan oleh satu orang namun orang tersebut berpesan bahwa tanah itu dialihkan kepada dua orang anaknya yang dimana masing-masing anaknya berhak memiliki separo bagian dari tanah tersebut. Dalam hal ini penggugat menempati bagian tanah sebelah timur dan tergugat menempati bagian tanah sebelah barat dan kedua pemilik tanah berhak untuk merawat dan memelihara bagian tanah yang ditempati. Dalam akta perjanjian jual beli itu di atas namakan kedua anaknya yaitu Milka (penggugat) dan Susana (tergugat).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato perjanjian itu mengikat kepada

---

<sup>4</sup> Bahtra Yenni Warita, Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, Jumat, 29 April 2016, Pukul 09.00 WIB.

para pihak yang membuatnya. Dengan demikian maka perjanjian itu mengikat terhadap kedua pihak pembeli dan penjual. Jadi status kepemilikan hak atas tanah itu adalah milik penggugat dan tergugat dan masing-masing mempunyai separo bagian yang sama.

Hukum agraria Indonesia menganut asas kebangsaan dimana hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja dan badan hukum negara Indonesia yang telah ditetapkan khusus oleh pemerintah. Jadi, warga negara asing ataupun badan hukum asing tidak mungkin mendapatkan hak milik atas tanah.<sup>5</sup> Status Kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja, sedangkan warga negara asing tidak dapat memilikinya.

Terkait dengan status kepemilikan hak atas tanah, maka orang yang memiliki suatu tanah yang belum didaftarkan maka harus wajib di daftarkan di Kantor Pertanahan agar mendapatkan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum. Apabila suatu tanah yang dimiliki lebih dari satu orang maka hak milik atas tanahnya juga harus atas nama dua orang tersebut dan masing-masing pihak mendapatkan separo bagian yang sama atas tanah itu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

*“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya*

---

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Loc.Cit.*

*bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>6</sup> Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.<sup>7</sup> Ketentuan kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:<sup>8</sup> asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.

Dalam proses jual beli hak atas tanah maka timbul suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah, dimana pihak penjual berhak menerima uang hasil penjualan dan berkewajiban memenuhi prestasi yaitu dengan menyerahkan objek jual beli tersebut, dan juga sebaliknya pihak yang pembeli berkewajiban membayar uang kepada penjual dan berhak menerima objek perjanjian.

Dalam Pasal 19 UUPA menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, Op.Cit., hal.278.

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 278-279.

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 291-292.

Tanah (PPAT). Jadi, jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT.<sup>9</sup> Fungsi dari PPAT dalam jual beli hak atas tanah untuk membuktikan bahwa telah menjadi dan memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan suatu sengketa di kemudian hari. Akta yang dibuat PPAT ini merupakan akta autentik yang artinya adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai peristiwa yang telah disebutkan dalam akta tadi.<sup>10</sup> Proses jual beli hak atas tanah menganut asas-asas yang berlaku dalam perjanjian pada umumnya. Berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat 4 (empat) syarat-syarat sahnya dalam melakukan perjanjian, yaitu:

- “ (1) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*
- (2) *Cakap untuk membuat suatu perjanjian*
- (3) *Mengenai suatu hal tertentu*
- (4) *Suatu sebab yang halal*”

Adapun prosedur jual beli tanah menurut UUPA, yaitu:<sup>11</sup> *Pertama*, jual beli tanah itu diawali kata sepakat antara calon penjual dan calon pembeli mengenai objek jual beli dan harganya. *Kedua*, setelah sepakat akan harga, sebagai tanda jadi diikuti dengan pemberian panjer sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. *Ketiga*, kemudian dilaksanakan jual beli tanah dengan calon pembeli dan penjual menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka. *Keempat*, setelah itu dibuat suatu akta jual beli bermaterai yang ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat), kemudian pembeli telah resmi menjadi pemegang hak milik atas tanah.

---

<sup>9</sup>Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 87.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 91.

<sup>11</sup> Made Dwi yoga Prashanta, “Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan”, *Jurnal Ilmiah Universitas Mataram*, (2013), hal. 10-11.

Maka perjanjian jual beli tersebut mengikat terhadap pihak yang melakukan perjanjian.

**Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Pada Perkara Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Lebih Dari Satu Orang**

Berdasarkan gugatan Penggugat mengatakan bahwa : *Pertama*, Pada hari Sabtu tanggal 25 Juli 1998, Penggugat dan Tergugat membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang dilaksanakan dihadapan Notaris / PPAT di Surakarta Maria Theresia Budisantoso, SH, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual-beli No. 166/Banjarsari/1998. *Kedua*, Dalam jual beli tersebut masing-masing mempunyai hak atas separo bagian yang sama, setelah sertifikat Hak Milik No. 1617, balik nama menjadi atas nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandia, sertifikat tersebut dibawa Tergugat sampai sekarang. *Ketiga*, Pada bulan Januari 2005 Tergugat pindah ke Jl. Rajawali No. A.2/14, Klodran Indah RT.O3, RW.O9, Desa Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, sampai sekarang.

Semenjak kepindahan tersebut semua biaya perawatan termasuk PBB dipikul sendiri oleh Penggugat. *Keempat*, Penggugat berkali-kali mengajak Tergugat untuk memecah sertifikat menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat, akan tetapi Tergugat selalu berkelit dan tidak mau. Penggugat juga menawarkan alternatif agar tanah obyek sengketa dijual kemudian hasil penjualan dibagi dua, akan tetapi juga tidak ditanggapi oleh Tergugat. Dengan penyikapan tersebut. menimbulkan kekhawatiran, bahwa Tergugat mempunyai itikad tidak baik telah menyalah gunakan sertifikat tanah dan bangunan sengketa untuk kepentinganya sendiri tanpa sepengetahuan ataupun ijin dari Penggugat.

Bantahan dari Tergugat mengatakan bahwa : *Pertama*, Tidak benar Penggugat dan Tergugat membeli sebidang tanah. tetapi yang benar adalah orang tua Penggugat dan Tergugat yang membeli rumah tersebut dari hasil penjualan Jl. Telasih 2 - 25, RT. 02, RW. 11, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. *Kedua*, Tidak benar hak atas rumah itu hanya untuk kedua nama yang tercantum di sertifikat, yang benar adalah diwariskan untuk keempat anak - anak dari orang tua Penggugat dan Tergugat. *Ketiga*, Tidak benar saya mempunyai itikad tidak baik dan menyalahgunakan sertifikat tanah dan bangunan tersebut guna kepentingan sendiri. yang benar adalah saya hanya menjalankan amanah orang tua kami untuk menyimpan sertifikat tersebut. *Keempat*, Setelah transaksi jual beli tersebut ayah kami memberi amanah bahwa beliau meminta kami untuk membuat perjanjian untuk tidak menjual rumah tersebut, apabila ada pihak yang ingin menjual seluruh hak bagiannya maka hak bagiannya hanya dijual / dialihkan kepada saudara sekandung sendiri dengan didasarkan nilai emas logam mulia sebanyak 3 (tiga) ons atau 300 (tiga ratus) gram.

Berdasarkan pada pemeriksaan pembuktian persidangan tersebut dapat diambil suatu Kesimpulan tentang hasil pembuktian antara Penggugat dengan Tergugat dan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Penggugat dapat membuktikan Akta jual beli No.166/ Banjarsari/1998 tanggal 25 Juli 1998 yang dibuat oleh Notaris Maria Theresia Budi Santoso, SH., sebagaimana dibuktikan dengan bukti P4. Penggugat dapat membuktikan bahwa penggugat dan tergugat merupakan pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 1617, Manahan, Banjarsari, Surakarta, a/n. Milka Tantri

Aliany, Bachelor of Arts dan Nona Susana Tatri Aliyeni dengan luas 160 m<sup>2</sup>, sebagaimana yang dibuktikan dengan bukti P5. Benar terbukti Penggugat yang menanggung biaya pajak atas tanah tersebut berdasarkan bukti P.1, P.2, P.3, P.6, P.7. Benar terbukti bahwa karena Tergugat tidak bersedia memecah sertifikat Hak Milik No.1617 atas nama Milka Tantri Aliany, Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandyo, Kel. Manahan, Kota Surakarta. Oleh karena itu Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Kemudian Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya terkait tanah tersebut adalah untuk empat orang saudaranya dan Tergugat tidak bisa membuktikan dalil bantahannya terkait dengan pernyataan apabila salah satu akan menjual seluruh hak bagiannya atau dialihkan kepada saudara kandung sendiri dengan didasarkan nilai emas logam mulia sebanyak 3 (tiga) ons atau 300 (tiga ratus) gram.

**Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Pada Perkara Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Lebih Dari Satu Orang**

Berdasarkan kesimpulan pembuktian tersebut di atas Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, sedangkan tergugat tidak dapat membuktikan sanggahannya dalam jawaban gugatan. Sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPdata tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah yang berakibat menimbulkan kerugian bagi penggugat untuk membayar ganti rugi seluruh biaya PBB sendiri. Maka sudah sewajarnya dalam hal ini gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat di hukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Alasan hakim dalam menjatuhkan putusan adalah karena dilihat dari fakta hukumnya pihak penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yang di mana sertifikat hak milik atas tanah itu memang kepunyaan dari penggugat dan tergugat dan berdasarkan keterangan saksi yang diajukan tergugat sudah jelas dikatakan bahwa tanah tersebut memang yang membeli adalah ayah mereka tetapi ibu mereka bilang kalau tanah tersebut akan diberikan oleh kedua anaknya yaitu Milka (Penggugat) dan Susana (Tergugat). Dengan demikian maka sudah sewajarnya kalau sertifikat hak milik tanah atas nama Penggugat dan Tergugat tersebut dibagi menjadi dua bagian yang sama. Dengan sikap Tergugat yang tidak mau menyerahkan sertifikat hak milik tanah tersebut maka tergugat dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena sikap tergugat yang tidak mau segera menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut telah merugikan pihak penggugat yaitu penggugat harus memikul biaya PBB atas tanah itu sendiri. Dengan pernyataan tersebut di atas maka dalam putusannya hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dimana tergugat harus menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan kemudian sertifikat tersebut dijual secara bersama-sama dengan harga umum dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama. Berdasarkan ketentuan diatas maka Tergugat dinyatakan kalah dan diharuskan untuk membayar biaya perkara, sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR.

Sehingga dalam putusan hakim gugatan Penggugat mengenai sengketa jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang tersebut dikabulkan untuk seluruhnya dan tergugat harus menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan kemudian sertifikat tersebut dijual secara bersama-sama dengan



harga umum dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama. Berdasarkan ketentuan di atas maka Tergugat dinyatakan kalah dan diharuskan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.591.000,- (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

*Pertama*, status kepemilikan hak atas tanah dalam perkara jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang adalah milik penggugat dan tergugat di mana masing-masing mempunyai separo bagian yang sama. Proses jual beli hak atas tanah menganut suatu asas yang berlaku dalam perjanjian pada umumnya, yaitu kata sepakat antar penjual dan pembeli, pemberian panjer, pelaksanaan jual beli yang disaksikan oleh kepala desa setempat, dan setelah itu dibuatnya akta perjanjian jual beli hak atas tanah.

*Kedua*, berdasarkan pada pemeriksaan pembuktian persidangan dapat diambil suatu kesimpulan yaitu pihak penggugat dalam persidangan dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya

*Ketiga*, berdasarkan fakta-fakta yang terbukti dan terungkap dalam persidangan maka dalam hal ini gugatan penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya dan tergugat harus menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan kemudian sertifikat tersebut dijual secara bersama-sama dengan harga umum dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama.

## **Saran**

*Pertama*, untuk Penggugat selaku pihak pembeli tanah apabila tanah itu diatas namakan dua orang maka sebaiknya setelah transaksi jual beli berlangsung dibuat perjanjian lagi bahwa tanah itu adalah hak kepunyaan dua orang dan masing-masing memiliki separo bagian yang sama agar di kemudian hari tanah tersebut tidak disengketakan.

*Kedua*, untuk Tergugat sebaiknya dari awal mau menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut agar perkara ini tidak sampai masuk di Pengadilan Negeri Sukoharjo dan dapat di selesaikan secara kekeluargaan. Dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah juga sudah jelas bahwa tanah tersebut adalah milik dua orang maka sudah sewajarnya tanah dibagi menjadi dua bagian yang sama besarnya.

*Ketiga*, untuk Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan jual beli hak atas tanah hendaklah lebih cermat dan teliti dalam memeriksa perkara tersebut. Dalam proses pembuktian di persidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya atau tidak. Jika memang Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

*Keempat*, untuk masyarakat secara umum diharapkan agar berhati-hati dalam melakukan jual beli hak atas tanah. Dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh dua orang sebaiknya setelah melakukan transaksi jual beli tanah itu langsung di bagi sesuai dengan bagian masing-masing, dan

sertifikat tanahnya segera di bagi menjadi dua agar di kemudian hari tidak terjadi sengketa.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Fuady, Munir, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Surabaya: Kencana.
- Soimin, Soedharyo, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

### **Jurnal**

- Made Dwi yoga Prashanta, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan*, Jurnal Ilmiah Universitas Mataram, (2013).

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah